



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2662

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-277/I-kar/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.03.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	11.04.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	15.04.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	22.04.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 277/I "Wiesdorf - Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 277/I „Wiesdorf - Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 19 die Flurstücke 366, 374, 375, 376 und 455 sowie Teilflächen der Flurstücke 302, 303, 339 und 381. Die genaue Abgrenzung (schwarze Umgrenzung) ist den Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung

Vorbemerkung:

Für die städtebauliche Entwicklung des zentral gelegenen Standorts soll der Bebauungsplan Nr. 277/I „Wiesdorf - Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte“ einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der im Zuge der Gleiserweiterung der Rhein-Ruhr-Express (RRX)-Strecke an diesem überregionalen Verkehrsknotenpunkt einerseits einen repräsentativen Eingang in die Innenstadt mit einem neuen Bahnhofsgebäude und Bahnhofplatz schafft. Andererseits soll mit einer Mobilstation die verkehrliche Erschließung optimiert werden.

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgelegten Bebauungsplans Nr. 277/I „Wiesdorf - Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte“ umfasst einen Teil der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976 und deren 4. Änderung mit Rechtskraft vom 07.03.2017.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Rathenaustraße, im Westen durch den Europaring/B8, im Osten durch die Bahnflächen der Gleiserweiterung der RRX-Strecke sowie im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ begrenzt. Das Gebiet befindet sich im Stadtbezirk I, im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf und umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, die Flurstücke 374, 375, 376 und 455 sowie Teilflächen der Flurstücke 302, 303, 339, 381 und 457. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 21.600 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den Planzeichnungen zu entnehmen (Anlage 1 und Anlage 2 der Vorlage).

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Leverkusen. Lediglich die südlichen Flächen (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 374, 375 und 376) sind im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL). Die Fläche entlang der Bahngleise (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück 339) ist im Eigentum der DB Bahn AG. Nach Fertigstellung der Gleiserweiterung der RRX-Strecke wird mit der DB Bahn AG der Austausch der Flächen beabsichtigt.

Übergeordnete Planungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Flächen der Bahnanlagen werden als Schienenwege mit Haltepunkten und Betriebsflächen im Bestand und als Bedarfsplanmaßnahmen dargestellt. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Kerngebiet (MK) und Bahnanlagen dargestellt. Die Darstellung wird ergänzt durch die Signete eines Bahnhofs/Bahnhaltepunktes und eines Busbahnhofs sowie für öffentliche Parkplätze. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Wiesdorf (Hauptzentrum - laut Einzelhandelskonzept).

Das Plangebiet ist ebenfalls Teil des Integrierten Handlungskonzepts Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf), das im Oktober 2018 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde. Es definiert Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Leverkusen-Wiesdorf.

Der Bahnhof soll zu einem Kristallisationspunkt für die Gesamtstadt werden. Ein weiteres Ziel lautet „Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen“. Für die prägnante Fläche als Eingang zur Innenstadt wurde im Sinne einer gesamtheitlichen, städtebaulich qualitätvollen Neuordnung vom Planungsbüro Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft aus Aachen die Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte von 2016 (siehe Vorlage Nr. 2016/1092) erarbeitet. Sie stellt eine grundsätzliche städtebauliche Figur dar und zeigt die wesentlichen städtebaulichen Potenziale für diesen wichtigen Stadtraum auf.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)" wurde die nordöstliche Teilfläche der vorgenannten Planung in einer städtebaulichen Gesamtkonzeption vom Planungsbüro Ferdinand Heide Architekt aus Frankfurt am Main optimiert und deren Ergebnis am 12.12.2022 durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2022/1523). Die Rahmenplanung beinhaltet auch ein neues Bahnhofsgebäude mit bahnaffinen Nutzungen sowie ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Planungsanlass:

Für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2 - Leverkusen, Bahn-km 9,720 bis 17,100 der Strecken 2650, 2670 Köln - Hamm (Westf.)“ wurde am 08.10.2018 der Plan per Beschluss festgestellt. Der hiermit ermöglichte Ausbau der neuen Regionalverbindung zwischen Köln und Hamm (Westf.) als Kernstrecke mittels eines zusätzlichen Gleises zieht die Neuerrichtung eines Bahnhofsgebäudes für den Bahnhofpunkt Leverkusen-Mitte und die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße, einschließlich der Errichtung einer Schallschutzwand, nach sich. Daher soll im Rahmen der Gleiserweiterung der RRX-Strecke an diesem überregionalen Verkehrsknotenpunkt durch ein neues Bahnhofsgebäude, ein Fahrradparkhaus und eine Mobilstation eine attraktive und qualitätvolle Eingangssituation in die Innenstadt geschaffen werden. Zudem sollen das neu entstehende Postgelände und das Bahnhofsquartier städtebaulich miteinander verbunden und der Vorplatz am Bahnhof gestärkt werden.

Nach der Modernisierung des benachbarten Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und dem Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, deren Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Leverkusen am 11.12.2023 beschlossen wurde, ist der nächste Schritt die Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung des Bahnhofsgebäudes Leverkusen-Mitte. Für die Entwicklung und Errichtung der Planung wurde die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) durch den Rat der Stadt Leverkusen beauftragt.

Planungsziel:

Vorgesehen ist die Neuerrichtung eines maximal sechsgeschossigen Bahnhofsgebäudes mit Serviceangeboten und bahnaffinen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Büro- und Dienstleistungen in den Obergeschossen. Ergänzt wird die Planung durch eine umfassende Mobilstation mit Verknüpfungen zu unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Busanbindung, Fahrradverleihsystem, Carsharing usw.) und einem eingeschossigen Fahrradparkhaus. Durch die zwei neuen Baukörper auf dem schmalen Grundstück soll der Bahnhofplatz gefasst und freiräumlich neugestaltet werden. Aufgrund des räumlich begrenzten Grundstücks sind innovative Lösungen für den ruhenden Verkehr zu finden. Die direkte Lage an der RRX-Strecke erfordert zusätzlich lärmabweisende Fassadenlösungen und bautechnische Maßnahmen.

Mit der Neugestaltung der Fläche der WGL bietet sich die Möglichkeit, das neu entstehende Postgelände und das Bahnhofsquartier miteinander zu vereinen und den Vorplatz am Bahnhof zu stärken. Zudem werden für das Bahnhofsgebäude Pkw-Stellplätze benötigt, die nicht auf dem dafür vorgesehenen Flurstück herzustellen sind und somit im angrenzenden Bereich westlich von der Heinrich-von-Stephan-Straße errichtet werden sollen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Die planungsrechtliche Grundlage für diesen Bereich bilden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 114/74 - 4. Änderung „Friedrich-Ebert-Platz“. Die hier getroffenen Festsetzungen für den Standort des Bahnhofs und die Flächen der WGL sowie eine Straßenverkehrsfläche mit ergänzender Grüngestaltung (Heinrich-von-Stephan-Straße und Busbahnhof) stehen den Planungszielen für das vorgesehene Bahnhofsgebäude entgegen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne an die Fachplanung, im konkreten Fall an den Planfeststellungsbeschluss gemäß dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) anzupassen. Dieser Fachplanungsvorrang ist in § 38 BauGB normiert. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gebietet sodann eine Anpassung der bestehenden Bauleitplanung an den Planfeststellungsbeschluss. Dementsprechend werden Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 erforderlich, um die Erweiterung der Bahnflächen nach Westen und die geänderte, planfestgestellte Erschließungssituation der Heinrich-von-Stephan-Straße nachzuvollziehen und auch die Auswirkungen auf die Baugebiete mit ihren bisherigen Festsetzungen planungsrechtlich neu zu gestalten. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist somit erforderlich.

Für die südliche Teilfläche wurde im Jahr 2019 das Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ und im Parallelverfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf - Postgelände“ (bisher Darstellung als Kerngebiet) eingeleitet. Ein Übersichtsplan mit der Darstellung der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne ist als Anlage 3 der Vorlage beigelegt.

Verfahren:

Für das eingangs erläuterte Plangebiet, das teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I gelegene und nun dort herausgelöste, soll Planungsrecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 277/I „Wiesdorf - Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Zuge des vorgenannten Verfahrens im Regelverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als besonderer Teil der Begründung erarbeitet. Ist auf Grundlage des Planungskonzepts und der Gleiserweiterung der RRX-Strecke eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, so kann diese mit Abschluss des Beteiligungsverfahrens initiiert werden.

Für die beabsichtigte Planung hat die SWM vom Planungsbüro Rübsamen Partner Architekten BDA in einer Machbarkeitsstudie die Entwicklung des Bahnhofsquartiers am Haltepunkt Leverkusen-Mitte prüfen lassen. Als Aufgabe waren der Bahnhofsvorraum

ebenso wie die Wegebeziehungen zwischen Y-Brücke, Rialto Boulevard und Bahnofsneubau in die städtebauliche Planung rund um den benachbarten ZOB zu integrieren und unter gestalterischen Aspekten zu bewerten. Zudem waren die Beurteilungen und die Entwicklung von Lösungsvorschlägen für Verkehrs- und Wegführungen von besonderer Relevanz. Im Vorfeld wurde über ein Gutachten der Bedarf an notwendigen Stellplätzen für den Radverkehr am Bahnhof Leverkusen-Mitte von P.3 Agentur für Kommunikation und Mobilität GmbH sowie Ingenieursgesellschaft Stolz mbH (IGS) ermittelt, deren Ergebnisse in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt wurden.

Im Zeitraum von Dezember 2023 bis Januar 2024 hat die SWM eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt, deren Auftaktveranstaltung am 07.12.2023 in einem leerstehenden Ladenlokal der Rathaus-Galerie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bahnofsgebäude stattgefunden hat. In der Ideenwerkstatt wurden die ersten Anregungen und Wünsche zum Bahnhof und zum Fahrradparkhaus Leverkusen-Mitte abgefragt.

Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fand auf Grundlage der Machbarkeitsstudie von Januar 2024 bis Februar 2024 eine vorgezogene Fachbereichsbeteiligung zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen mit Teilnehmenden aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung Leverkusen, der AVEA GmbH & Co. KG, der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL), der JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL), den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL), der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL), der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) sowie der wupsi GmbH statt.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der Erkenntnisse aus den bisherigen Beteiligungs- und Abstimmungsschritten beabsichtigt die SWM, ein Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung durchzuführen, deren Ergebnis dem förmlichen Verfahren nach BauGB zugrunde gelegt werden soll.

Hinweis:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs mit den Flurstücken im Maßstab M 1:500 (Anlage 2) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind zudem alle Anlagen in farbiger Darstellung einsehbar.

Anlage/n:

2024_2662_BPlan_277_I_Anlage 1_Geltungsbereich_Übersicht
2024_2662_BPlan_277_I_Anlage 2_Geltungsbereich_Flurstücke_M500
2024_2662_BPlan_277_I_Anlage 3_rechtskräftige BPläne_M500